



Garnay

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :
17 juin 2013

Enquête publique :
Du 14 octobre au 14 novembre 2013

Approuvé le :

19 JAN. 2014



Mairie de Garnay
7 rue de la Blaise
28500 Garnay
Tel : 02.37.46.14.01
mairie.garnay@wanadoo.fr



Sommaire

Avant propos.....	3
a. Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
b. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la règle d'urbanisme.....	3
c. Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®.....	4
A. Principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles	6
Axe 2 : Développer de manière cohérente l'urbanisation de la commune en respectant le cadre actuel.....	7
Axe 3 : Relancer la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre social de l'habitat	7
Axe 4 : Développer la zone d'activités de la Tisonnière, et l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire	8
Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et déplacements.....	8
B. Orientations d'aménagement par secteur	10
a. Le secteur des Peupliers.....	10
b. Le secteur des Iris	14
c. Le secteur du Puits Godeau.....	18

Avant propos

a. Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation est un document qui, « *dans le respect des orientations définies par le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable, comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* », selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

Ce document constitue une pièce à part entière du Plan Local d'Urbanisme. S'il n'a pas de valeur prescriptive auprès des tiers, l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les projets attribués aux unités foncières concernées et les orientations d'aménagement.

Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

b. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la règle d'urbanisme

Afin d'assurer leur compatibilité avec le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation reprennent les cinq axes qui ont y ont été définis et les déclinent de façon opérationnelle :

- Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles,
- Axe 2 : Développer de manière cohérente l'urbanisation de la commune en respectant le cadre actuel,
- Axe 3 : Relancer la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre social de l'habitat,
- Axe 4 : Développer la zone d'activités de la Tisonnière et l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire,
- Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements.

De même, les orientations d'aménagement sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et le plan de zonage. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une dimension opérationnelle qualitative assurée et renforcée par le règlement écrit qui transpose les éléments programmatifs en dispositions réglementaires. Par ailleurs, les orientations d'aménagement doivent être en conformité avec la règle écrite.

c. Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® est un outil d'aide à la décision qui a été mis en œuvre tout au long de la démarche de révision du PLU. Elle a pour objectif la valorisation des enjeux environnementaux, énergétiques et climatiques dans les projets comme dans les documents réglementaires. C'est également une aide à la décision quant aux choix de développement du territoire ainsi qu'à la portée de ce développement.

Mise en œuvre au cours de l'élaboration du diagnostic pour dégager les enjeux du territoire, elle a ensuite permis de définir le projet communal dans le PADD. A ce stade de la révision du PLU, les enjeux et objectifs de développement communaux sont définis. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une forme de traduction de ces objectifs avec le règlement et le plan de zonage.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® a donc permis pour cette phase d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la traduction des enjeux et des objectifs de territoire au travers de plusieurs schémas d'ensemble qui définissent de grandes préconisations pour la traduction spatiale du développement communal.

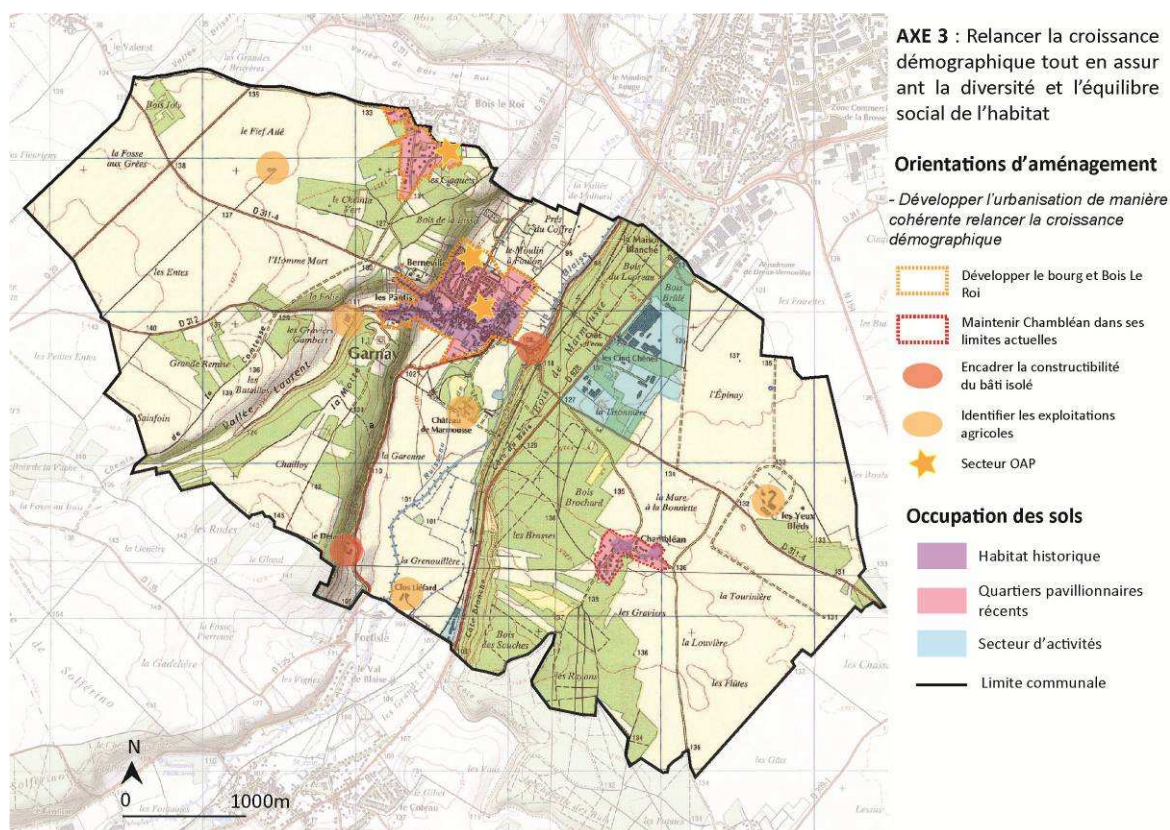
I. Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur Garnay

Lors du diagnostic, il a été mis en avant plusieurs dynamiques sociodémographiques qui ont permis de distinguer les tendances évolutives de la commune. En effet, Garnay connaît une vraie problématique de baisse démographique et ce, depuis au moins une décennie. En effet, la commune a vu sa population fortement augmenter dans les années 1970 à 1990 puis la production de logements s'est peu à peu réduite pour être quasiment nulle aujourd'hui, posant des problèmes de pénurie de logements et donc de migrations des ménages en-dehors du territoire.

Garnay présente également la spécificité d'avoir plusieurs hameaux, ce qui n'est pas particulièrement singulier mais qui pose la question des choix de développement de la commune. Au vu des objectifs Grenelle, le hameau de Chambléan ne sera pas développé. Le hameau de Bois le Roi possède, quant à lui, un positionnement plus stratégique, à proximité du pôle urbain central, ce qui permet à la commune d'y proposer une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans ces conditions, et au vu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il a été défini trois secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles permettent de relancer le dynamisme communal à travers le soutien de la croissance démographique par des projets d'aménagement d'ensemble réfléchis et maîtrisés dans le temps.

Localisation des secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation



A. Principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme de Garnay définit donc trois secteurs d'OAP. Ceux-ci suivent les principes généraux suivants, qui ont été définis selon les cinq grands enjeux de développement mis en avant par le PADD. Ces principes généraux communs aux trois secteurs ont pour objectifs d'assurer la prise en compte des enjeux communaux et leur traduction à l'échelle de secteur de projet.

Par ailleurs, les principes généraux sont accompagnés d'orientations détaillées qui sont la traduction opérationnelle des grands enjeux du territoire. Elles définissent, à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les éléments paysages à valoriser,....

Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles

Objectifs du PADD

- Maintenir la biodiversité présente dans les secteurs de projet ;
- Garder l'esprit général du site quand il a un intérêt paysager ;
- Assurer l'intégration et la transition paysagère ;
- Préserver les éléments paysagers remarquables ;
- Tenir compte des risques naturels dans les projets d'aménagement ;
- Préserver la ressource en eau.

limites se fera en priorité par le végétal et des essences locales. Les éléments paysagers remarquables devront être conservés et intégrés comme composante paysagère à part entière du site.

- **Rôle de régulateur** : les aménagements devront prendre en compte les caractéristiques naturelles du terrain afin de maintenir les cycles naturels du site (topographie, perméabilité,...). On veillera à mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales et d'assurer la bonne infiltration des eaux. Enfin, il sera nécessaire de veiller à ne pas augmenter les risques naturels en modifiant le site.

Orientations d'aménagement

- **Rôle écologique de la végétation** : tous les projets devront comporter des plantations à la parcelle comme dans les espaces communs afin de bénéficier des avantages de la végétation tels que la régulation thermique ou le maintien de la biodiversité. Les plantations réalisées dans les secteurs de projet devront être d'essences locales.
- **Rôle d'intégration** : Les opérations d'aménagement devront conserver la trame végétale existante sauf contraintes techniques et pourront la renforcer afin d'assurer l'intégration et la transition paysage. Le traitement des

- **Rôle de respiration et de loisir** : la plantation de végétation dans les espaces communs ainsi que l'intégration d'espaces de plein air de repos et de loisir devront être assurés afin de prévoir des espaces de respiration et de rencontre au sein du quartier. On veillera à valoriser les vues sur le paysage.

Axe 2 : Développer de manière cohérente l'urbanisation de la commune en respectant le cadre actuel

Objectifs du PADD

- Valoriser le bourg comme unité centrale ;
- Assurer la densité urbaine et le renouvellement urbain ;
- Proposer une diversité de formes urbaines ;
- Assurer l'intégration des opérations d'aménagement à l'existant et notamment à l'architecture vernaculaire ;
- Intégrer le défi climatique et énergétique ;

Orientations d'aménagement

- **Vers une densification du bourg** : les opérations d'aménagement assureront la densité urbaine en proposant des parcelles répondant à une organisation de centre-bourg. De même, elles assureront la proximité et le lien direct avec les équipements et services communaux.
- **Vers une diversité d'habitats intégrés** : les opérations assureront des formes bâties

permettant de répondre au panel de la demande en logement sur le territoire (forme traditionnelle comme moderne). Ces formes bâties devront assurer la bonne intégration du projet dans son environnement proche en tenant notamment compte de l'architecture traditionnelle du Thymerais et en préservant les éléments bâtis remarquables et une ouverture architecturale.

- **Vers une architecture et une organisation bioclimatique** : les opérations tiendront compte des meilleures conditions pour assurer la performance énergétique des bâtiments que ce soit à l'échelle d'une construction ou du projet d'ensemble. Les projets devront prendre en compte entre autres : l'efficacité énergétique, les économies d'énergie, la protection contre la chaleur estivale, la durabilité des matériaux, la protection contre le bruit, l'utilisation d'énergies renouvelables.

Axe 3 : Relancer la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre social de l'habitat

Objectifs du PADD

- Relancer la croissance démographique en produisant environ soixante-dix logements sur les dix ans ;
- Soutenir l'offre de logements ;
- Assurer la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Diversifier les produits immobiliers proposés (logement locatif, accession à la propriété,...) ;
- Développer les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Orientations d'aménagement

- **Vers une croissance de long terme** : les opérations d'aménagement devront se faire progressivement dans le temps afin de maintenir la qualité des équipements et services aux habitants. Les projets devront permettre de répondre au besoin en

logement de la commune pour les dix ans à venir, en prévoyant un nombre de logements suffisant pour garantir la réponse aux objectifs du PADD.

- **Vers une mixité sociale et intergénérationnelle** : les projets assureront la diversité de l'offre en logements afin de permettre l'accueil de tous types de ménages (locatifs, accession à la propriété). De même, la diversité des formes d'habitats permettra d'accueillir des familles comme des personnes seules (tailles des logements).

- **Pour des logements adaptés** : les projets pourront proposer des formes d'habitat permettant l'accueil de personnes à mobilité réduite qui ce soit en logement individuel comme en collectif.

Axe 4 : Développer la zone d'activités de la Tisonnière, et l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire

Objectifs du PADD

- Développer la zone d'activités de la Tisonnière,
- Maintenir l'activité présente sur la commune ;
- Faciliter l'implantation des services et commerces de proximité ;
- Développer les équipements et services et les adapter aux personnes à mobilité réduite ;

Orientations d'aménagement

- **Vers une réinsertion du commerce et de l'artisanat** : les opérations pourront prévoir

des espaces et constructions dédiés à l'activité commerciale et artisanale dans la limite des contraintes définies par le règlement écrit. Ces activités ne devront pas nuire à la tranquillité du voisinage et s'intégrer dans le paysage environnant.

- **Vers le développement des équipements** : les projets d'aménagement pourront prévoir des emplacements pour la création d'équipement d'intérêt général. Ils devront prendre en compte les normes d'accès définies par la loi sur l'accessibilité de 2005.

Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et déplacements

Objectifs du PADD

- Restructurer les réseaux de desserte du bourg ;
- Optimiser le potentiel des réseaux existants ;
- Assurer la sécurité routière ;
- Limiter les déplacements automobiles ;
- Conforter le réseau de cheminements doux ;
- Développer les modes de déplacement alternatifs ;
- Assurer une offre de stationnement en adéquation avec l'offre de logement.

Orientations d'aménagement

- **Vers des espaces connectés** : Les opérations d'aménagement doivent prévoir la connexion du projet au reste de territoire communal tout du moins au centre-bourg, en assurant la commodité et la sécurité des déplacements. Les voiries existantes doivent être utilisées dans la mesure de leur capacité d'accueil et de desserte.

- **Vers des espaces partagés** :

O Les voiries peuvent être traitées de manière partagée ou dissociée selon l'importance de la desserte de la zone concernée. On veillera à adapter la taille des réseaux au type d'espaces desservis (voie partagée pour les voies de desserte locale par

exemple) ; Il en est de même pour la réalisation de stationnement.

O Les voiries seront accompagnées de cheminement doux pour relier les points clés du quartier et les équipements ainsi qu'entre les habitations et les équipements. Ces cheminements doux devront être adaptés afin d'assurer la sécurité et la mobilité pour tous (personnes à mobilité réduite, enfants,...).

O Des espaces dédiés aux modes de déplacements alternatifs pourront être mis en place pour lutter contre les déplacements pendulaires et la production de gaz à effet de serre (aire de covoiturage par exemple). Des stationnements pour vélo pourront être installés.

- **Vers des voiries et des espaces intégrés** : les voiries et espaces de stationnement devront être traités de manière à assurer leur intégration paysagère et à limiter leur impact visuel. La présence de végétation pourra d'ailleurs être associée à la notion de sécurité des déplacements (petite haie plantée séparant voirie et cheminement doux par exemple). De même, les stationnements devront être végétalisés et assurer l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Par ailleurs, les projets tiendront compte de l'aménagement de secteurs réservés à la mise en œuvre d'une gestion collective des déchets avec notamment la place nécessaire pour mettre en place des colonnes enterrées ou semi-enterrées, des emplacements pour le compostage,....

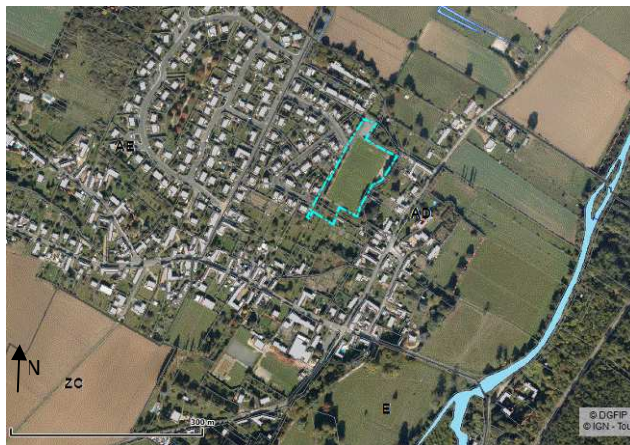
B. Orientations d'aménagement par secteur

Après avoir défini des principes généraux d'aménagement pour l'ensemble des secteurs à OAP, il s'agit maintenant de définir les orientations d'aménagement adaptées à chaque secteur. En effet, chaque site a des dynamiques et des enjeux d'aménagement propres qu'il faut mettre en avant, tout en tenant compte des objectifs du PADD.

a. Le secteur des Peupliers

Le choix du site :

- Le site des Peupliers est un secteur de développement stratégique pour la commune en termes de développement et de restructuration de la circulation et du centre-bourg. Il s'agit du périmètre du stade actuel qui fait la transition entre le lotissement de Berneville et les habitations situées le long de la rue creuse. Le site est actuellement composé d'espaces paysagers communaux. Il est bordé par un affluent de la Blaise nommé le Trou à l'âne ainsi que par des fonds de jardin de part et d'autre de ses limites. *Source photo : SIG, Dreux agglomération.*



- Le site de projet constitue aujourd'hui un potentiel constructif de huit mille sept cents mètres carré urbanisables au cœur du tissu urbain. Il est classé en zone 1AU dans ce Plan Local d'Urbanisme. Il est bordé par une zone 2AU qui permettra dans un futur PLU de poursuivre cette opération de restructuration du centre-bourg.



Objectifs de l'OAP :

- Conforter le bourg actuel en densifiant le tissu urbain existant,
- Engager la restructuration du cœur de village et de la circulation du centre-bourg,
- Accueillir un programme d'habitat diversifié et tenant compte du cadre bâti environnant,
- Assurer l'intégration paysagère du projet en tenant compte des caractéristiques naturelles ou anthropiques du site (espaces paysagers existants à conforter, ruisseau du Trou à l'âne, cheminement piéton existant,...), *Source photos : SIG, Dreux agglomération et Comptoir des projets.*



a.2 Orientations d'aménagement

a.2.1 Programme

Le projet consiste à accueillir un programme à vocation d'habitat diversifié. Toutefois, les équipements, commerces ou artisanats ne présentant pas de nuisances pour le voisinage peuvent être envisagés. L'objectif sous-jacent est de reconfigurer la circulation du centre-bourg, où la circulation est parfois difficile.

L'objectif du secteur de projet, est de proposer une diversité de types de logement afin d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle au sein du secteur de projet. Celui-ci doit également assurer une certaine densité bâtie pour répondre aux objectifs de réduction de l'étalement urbain définis par le Grenelle de l'environnement. La densité moyenne du site est donc estimée à treize logements à l'hectare.

De même, il devra s'intégrer au cadre bâti et paysager environnant que constitue le centre ancien de la commune. Pour ce faire, les constructions devront respecter les hauteurs observées dans le voisinage, ce qui peut correspondre à un rez-de-chaussée avec un étage, voire avec des combles (R+1 ou R+1+comble).

Le projet devra tenir compte des spécificités naturelles et anthropiques du secteur. En effet, le secteur est bordé par un affluent de la Blaise dont l'intérêt est reconnu au sein du paysage du centre-bourg. Plusieurs éléments paysagers et cheminements piétons font déjà le lien avec les quartiers voisins. Il s'agit d'utiliser l'ensemble de ce potentiel pour réaliser un projet intégré au site.

D'autre part, le secteur connaît un risque d'inondabilité potentiel. De ce fait, le projet devra tenir compte de contraintes de constructibilité définies dans le règlement.

a.2.2 Organisation spatiale et formes urbaines

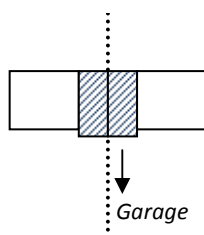
La parcelle de projet est située au sein du tissu bâti ancien, dans le bourg de Garnay. Il s'agit de l'emplacement de l'actuel stade qui a vocation à être relocalisé ailleurs pour redimensionner l'équipement en fonction des besoins communaux. Le secteur est plus long que large et desservi par deux rues principales que sont la rue des peupliers et la rue de Berneville. Un troisième accès donne sur la rue creuse qui pose aujourd'hui des problèmes de circulation routière que le projet devra permettre d'améliorer.

Le projet pourra prévoir des formes urbaines contemporaines comme traditionnelles qui s'intègrent au bâti existant, dans le respect de l'architecture du Thymerais. L'orientation des bâtiments devra assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement. La mitoyenneté par le garage peut, dans certains cas par exemple, assurer la performance énergétique des habitations.

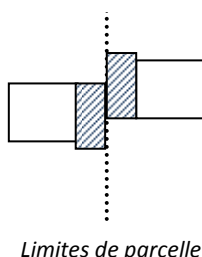
Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur les secteurs concernés mais ne sont pas exhaustifs.

Exemple d'organisation des constructions tenant compte des objectifs de maîtrise énergétique

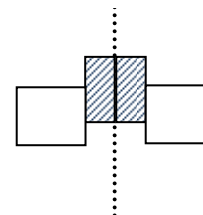
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



Maisons mitoyennes avec garages décalés pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin



Maisons mitoyennes avec garages symétriques pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin



Les futures habitations pourront comprendre des systèmes de production d'énergies renouvelables à condition de leur intégration paysagère.

a.2.3 Organisation viaire secondaire

La parcelle de projet devra être desservie par des cheminements doux. De même, des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés plantés,...) devront être mis en place afin de préserver le cycle naturel de l'eau vers la Blaise et d'assurer une intégration paysagère des réseaux. A ce jour, il existe déjà plusieurs cheminements doux qui connectent le secteur aux quartiers voisins. Il s'agit de compléter le réseau en permettant un accès rapide, dans la mesure du possible, aux équipements et services publics.

a.2.4 Stationnement

La parcelle de projet devra tenir compte des besoins en stationnement des logements mais aussi des visiteurs. De ce fait, deux places de stationnement devront être prévues sur chaque parcelle. Des places visiteurs pourront être réalisées sur l'espace public afin d'assurer la bonne capacité de desserte des réseaux. Des stationnements vélo et cyclomoteur devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

a.2.5 Préoccupations paysagère et écologique



Le projet devra prévoir une forte intégration par le végétal notamment par le traitement des espaces publics, des bordures de voiries et des limites séparatives. Le projet favorisera l'implantation d'essences locales et conservera, dans la mesure du possible, les éléments paysagers d'intérêt présents initialement sur le site.

Les limites séparatives privilégieront l'usage du végétal avec une composition hétérogène d'essences afin de favoriser la biodiversité sur le

site.

Le projet doit s'inscrire dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales. Il utilise les caractéristiques naturelles du site pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales vers les milieux naturels de la Blaise, si cela est possible, ou prévoir les aménagements de rétention nécessaires dans le cas d'une impossibilité.

Les aires de stationnement doivent garantir l'infiltration de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables comme le béton alvéolé. De même, le projet prévoit l'insertion d'arbres autour et sur ces aires pour limiter leur impact visuel.

Plan guide d'aménagement du secteur des Peupliers**Légende**

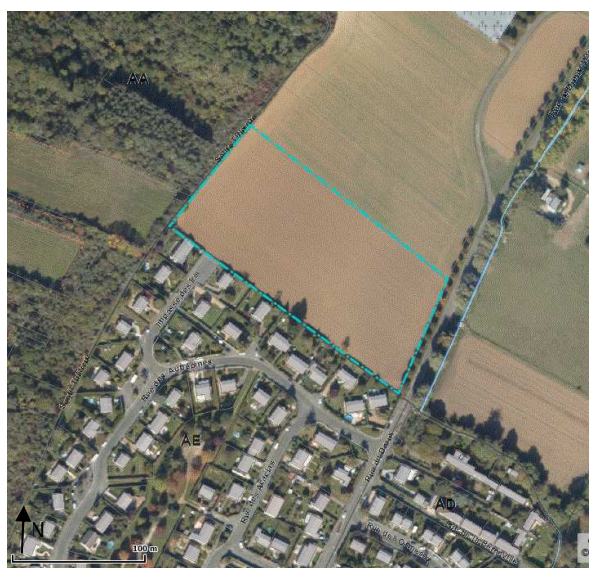
- | | |
|--|---|
|  Secteur de projet |  Voirie principale avec cheminement doux intégré |
|  Gestion intégrée des eaux pluviales |  Sens principal du faîtage |
|  Sens d'écoulement des eaux pluviales |  Espace paysager à créer |

Source : Cabinet, Comptoirs des projets, 2013.

b. Le secteur des Iris

Le choix du site :

- Le site dit Les iris est localisé sur la partie nord du bourg, le long de la voie principale de desserte qu'est la route de Dreux. Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui cultivée et en continuité directe du lotissement de Berneville qui, dans son organisation viaire, prévoit le prolongement de l'urbanisation. Le site semble donc un espace prioritaire de développement communal.
- La parcelle de projet constitue un potentiel constructif de dix-huit mille neuf cents mètres carrés, classé en zone à urbaniser (1AU). Elle s'inscrit dans un projet d'ensemble de délocalisation du stade en périphérie Nord du bourg. Les espaces boisés qui la bordent offrent un cadre paysager de qualité entre coteau et vue sur la vallée. *Source photo : SIG, Dreux agglomération.*

*Objectifs de l'OAP :*

- Conforter le bourg actuel comme polarité centrale et lieux de vie de la commune,
- Accueillir un programme d'habitat diversifié (logements individuels denses, logements intermédiaires,...) intégré au cadre bâti environnant,
- Assurer l'intégration paysagère du projet en tenant compte des caractéristiques naturelles ou anthropiques du site (topographie, hydrologie,...),
- Assurer une bonne transition avec le lotissement de Berneville. *Source photo : SIG, Dreux agglomération.*



Source : vue sur le site depuis la route de Dreux, entrée Nord du village de Garnay, diagnostic paysager, Comptoir des projets, 2012

b.2 Orientations d'aménagement pour le secteur

b.2.1 Programme

Le projet s'inscrit en continuité du bourg et notamment du lotissement de Berneville dont l'organisation des voiries prévoit son prolongement à terme. De ce fait, le secteur de projet a vocation à accueillir un programme d'habitat diversifié. Le secteur s'inscrit dans un projet plus large comprenant la relocalisation du terrain de sport le long de la route de Dreux.

Le projet doit également assurer une certaine densité bâtie pour répondre aux objectifs de réduction de l'étalement urbain définis par le Grenelle de l'environnement. La capacité d'accueil du site est estimée à environ vingt-deux logements hectares.

Le projet devra assurer l'intégration paysagère et architecturale du site en tenant compte de l'environnement proche. Les spécificités naturelles comme anthropiques du site devront être prises en compte. Dans cette optique, les constructions devront tenir compte du léger relief.

Le projet devra également étudier les besoins en matière d'espaces de respiration et de loisir. Des espaces pourront être maintenus à l'état naturel ou semi-naturel, pour notamment, faire le lien avec les espaces boisés qui bordent le site.

b.2.2 Organisation spatiale et formes urbaines

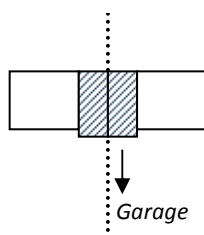
La desserte du secteur de projet pourra se faire par la route de Dreux tout en assurant une connexion avec le lotissement de Berneville, par la rue des Iris notamment.

Le projet pourra prévoir des formes urbaines contemporaines comme traditionnelles qui s'intègrent au bâti existant, dans le respect de l'architecture du Thymerais. L'orientation du bâti devra assurer la performance énergétique et thermique des constructions. Les futures habitations pourront comprendre des systèmes de production d'énergies renouvelables dans l'assurance d'une bonne intégration paysagère.

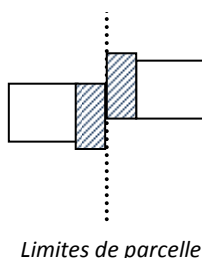
Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur les secteurs concernés mais ne sont pas exhaustifs.

Exemple d'organisation des constructions tenant compte des objectifs de maîtrise énergétique

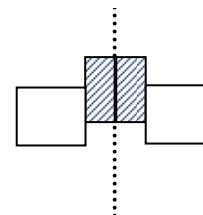
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



Maisons mitoyennes avec garages décalés pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin



Maisons mitoyennes avec garages symétriques pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin



b.2.3 Organisation viaire secondaire

La parcelle de projet devra être desservie par un réseau de cheminements piétons. Le site est actuellement bordé par une sente communale qui longe puis remonte le coteau. Le projet pourra assurer une liaison avec celui et avec les cheminements doux existants sur le quartier de Berneville pour rejoindre les équipements communaux. Le projet devra anticiper les cheminements nécessaires pour rejoindre le futur stade de foot, prévu le long de la route de Dreux.

b.2.4 Stationnement

La parcelle de projet devra tenir compte des besoins en stationnement : deux places seront exigées par logement et ce sur la parcelle dudit logement. Des stationnements visiteurs pourront être envisagés ainsi que des stationnements pour vélos et cyclomoteurs. Des espaces paysagers semi-privatifs pourront être réalisés pour accueillir, lorsque cela est nécessaire, du stationnement visiteur.

b.2.5 Préoccupations paysagère et écologique

Le projet doit prévoir une forte intégration par le végétal notamment par le traitement des espaces publics, des bordures de voiries et des limites séparatives. Le projet favorisera l'implantation d'essences locales et conservera, dans la mesure du possible, les éléments paysagers d'intérêt présents initialement sur la parcelle. En effet, le front boisé qui orne le haut de la parcelle est une composante à part entière du coteau mais aussi du projet, il s'agit donc de le préserver et donc de traiter les limites avec l'urbanisation en conséquence.

Les limites séparatives privilégieront l'usage du végétal avec une composition hétérogène d'essences afin de favoriser la biodiversité sur le site.

Le projet s'inscrit dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales. Il utilise les caractéristiques naturelles du site pour assurer le bon écoulement des eaux grâce notamment à un système de fossés plantés. L'usage de plantes épuratoires est recommandé pour assurer le rôle d'épuration et d'infiltration des eaux. Les eaux pluviales suivent un cycle naturel qui parcourt le site de projet jusqu'au ruisseau du trou à l'âne. Il s'agira d'organiser les aménagements nécessaires au bon écoulement vers le milieu naturel.

Le revêtement des aires de stationnement doivent garantir l'infiltration de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols (matériaux perméables ou semi-perméables comme le béton alvéolé). De même, les parkings pourront être semi-enterrés dans la pente du coteau afin d'assurer leur intégration paysagère.

Plan guide d'aménagement du secteur des Iris



Légende

- | | | | | | |
|---|--------------------------------------|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Secteur de projet |  | Voirie principale avec cheminement doux intégré |  | Espace paysager à créer ou préserver |
|  | Gestion intégrée des eaux pluviales |  | Liaison douce à créer ou à connecter |  | Sens principal du faîtage |
|  | Sens d'écoulement des eaux pluviales |  | Connexion future à créer | | |

Source : Cabinet, Comptoirs des projets, 2013.

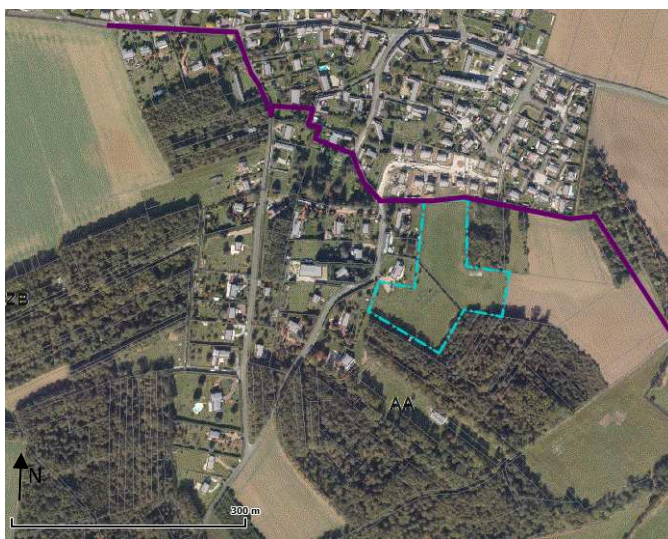
c. Le secteur du Puits Godeau

Le site dit le Puits Godeau est situé à l'extrémité ouest hameau de Bois le Roi, en frontière nord de la commune. Le site présente un véritable atout paysager avec notamment des franges boisées sur la majeure partie de sa périphérie. Il permettrait la transition entre l'urbanisation dense située sur Vernouillet et le bâti pavillonnaire lâche de Garnay.

Ce secteur constitue un potentiel constructible de seize mille mètres carrés classé dans ce PLU en zone à urbaniser. Elle est encadrée par un chemin rural au nord et par des espaces agricoles ou boisés à l'Ouest et au Sud.

Objectifs de l'OAP :

- Permettre le développement organisé de Bois le Roi,
- Assurer la transition entre l'urbanisation dense de Vernouillet et l'habitat plutôt lâche de Garnay,
- Assurer la préservation des éléments paysagers d'intérêt du site et assurer son intégration paysagère.



Limite communale



Source : Direction Développement durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

c.2 Orientations d'aménagement pour le secteur

c.2.1 Programme

Ce site a vocation à accueillir un programme d'habitat diversifié, aux secteurs de densité plus ou moins importante pour assurer une bonne transition bâtie et paysagère du projet. En effet, le hameau de Bois le Roi, pour la partie située sur Garnay, présente une urbanisation plutôt lâche avec des terrains de 2000m² au minimum du fait du POS. A l'inverse sur la partie nord du projet, en limite communale avec la partie du hameau située sur Vernouillet, l'urbanisation est dense avec des parcelles d'environ 500m² à 600m². L'idée est donc d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions en prévoyant plusieurs secteurs de densité pouvant aller entre 12 et 20 logements hectares selon les produits envisagés.

Le projet pourra prendre en compte plusieurs options, comme la réalisation d'un espace paysager central offrant aux résidents un espace de rencontre et de loisirs.

Au vu de la complexité technique du montage de l'opération pour un projet de qualité, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation peut être réalisée en plusieurs séquences dans la mesure où le projet d'ensemble est respecté.

En ce qui concerne les espaces paysagers existants, le site présente un environnement de qualité qu'il s'agira de préserver et de valoriser dans les aménagements du site.

c.2.2 Organisation spatiale et formes urbaines

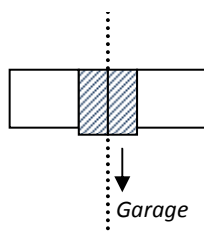
Le site de projet pourra être desservi par la rue du Puits Godeau qui est une des rues principales du hameau. L'idée est de limiter les rues en impasse et valoriser les voiries existantes en créant une ouverture sur la rue principale. Le chemin rural, qui borde le site de projet au nord, est un axe de desserte à valoriser. Les voies de desserte suivront principalement un axe nord/sud naturellement offert par le site.

Le tissu pavillonnaire peut s'implanter soit à l'alignement soit en retrait suivant le projet envisagé. L'idée est d'assurer une harmonie d'ensemble des constructions. L'organisation bâtie doit répondre aux objectifs de densité mais aussi de bonne desserte des habitations. Leur implantation devra assurer la performance énergétique et thermique des lieux de vie. Les futures habitations pourront comprendre des systèmes de production d'énergies renouvelables sous réserve de leur intégration paysagère.

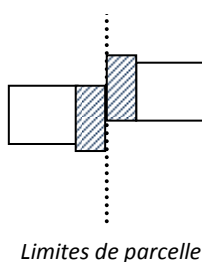
Les schémas suivants sont des exemples qui peuvent être réalisés sur les secteurs concernés mais ne sont pas exhaustifs.

Exemple d'organisation des constructions tenant compte des objectifs de maîtrise énergétique

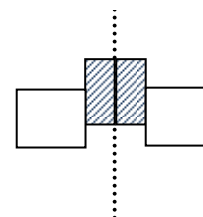
Maisons mitoyennes par le garage symétrique



Maisons mitoyennes avec garages décalés pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin



Maisons mitoyennes avec garages symétriques pour assurer une intimité sur l'arrière du jardin



Le projet pourra prévoir des formes urbaines contemporaines comme traditionnelles qui s'intègrent au bâti existant, dans le respect de l'architecture du Thymerais.

c.2.3 Organisation viaire secondaire

La parcelle de projet devra assurer la desserte par un réseau de cheminements doux qui pourra notamment relier les équipements clés de la commune ainsi que les espaces naturels proches.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés plantés,...) doivent être mis en œuvre afin de maximiser le ruissellement des eaux vers les milieux naturels d'accueil. Ils assurent également l'intégration paysagère des habitations et du réseau viaire.

c.2.4 Stationnement

Il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par logement. Celles-ci seront réalisées sur l'unité foncière de ladite habitation. Des stationnements visiteurs ainsi que des stationnements pour vélo et cyclomoteur sont à envisager.

c.2.5 Préoccupations paysagère et écologique

Le projet prévoit une forte intégration par le végétal notamment par le traitement des espaces publics, des bordures de voiries et des limites séparatives. Le projet favorisera l'implantation d'essences locales et conservera, dans la mesure du possible, les éléments paysagers remarquables présents initialement sur la parcelle. Les limites séparatives privilégieront l'usage du végétal avec une composition hétérogène d'essences afin de favoriser la biodiversité sur le site.

Le site s'inscrit dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales. Il utilise les caractéristiques naturelles du site pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales vers les prairies humides de la Blaise grâce notamment à un système de fossés plantés. L'usage de plantes épuratoires est recommandé pour assurer le rôle d'épuration et d'infiltration des eaux.

Les aires de stationnement doivent garantir l'infiltration de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables comme le béton alvéolé.

Plan guide d'aménagement du secteur du Puits Godeau

Source : Direction développement durable et des contractualisations, Dreux agglomération

